

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction de l'Urbanisme

**Monsieur Thibaut Jossart**

**Directeur**

Direction du Patrimoine Culturel

**Monsieur Thierry Wauters**

**Directeur**

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 24/04/2026

**N/Réf. :** BSA20027\_758\_PUN  
**Gest. :** AA/PB  
**V/Réf. :** 2268-0031/08/2025-414PU  
**Corr DPC:** Pierre Bernard  
**NOVA :** 03/PFU/1998818  
**Corr DU:** A. Leussier / D. Verissimo Saldanha

**BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Rue du Broek, 51**  
**(= Monument classé)**  
**PERMIS UNIQUE: Restaurer la ferme Pie Konijn**  
**Demande de BUP – DPC / BUP – DU du : 27/03/2026**

**Avis de la CRMS**

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 27/03/2026, nous vous communiquons l'avis conforme favorable sous conditions émis par notre Assemblée en sa séance du 22/04/2026, concernant la demande sous rubrique.

**Étendue de la protection**



La totalité de la ferme est classée par l'AGRBC du 10 octobre 2002.

**Historique et description du bien**

*Jusque dans la seconde moitié du XXe siècle, la ferme Pie Konijn présentait toutes les caractéristiques des petites exploitations agricoles traditionnelles que l'on trouvait encore à l'époque dans l'agglomération bruxelloise, et notamment à Berchem-Sainte-Agathe.*

*Des environs de 1800, la ferme tient encore une implantation en rectangle perpendiculaire à la voirie, sur un terrain dont la superficie a été largement préservée de 1810 à nos jours.*

*De la seconde moitié du XIXe siècle, la ferme conserve ses murs de briques, sa charpente élémentaire en sapin et des tuiles pour couverture, à débordement, de même que ses façades chaulées sur soubassement goudronné, ponctuées d'ancres et percées de baies à linteau de bois. À l'époque – au*

*moins à partir de 1886, peut-être dès avant 1837 et, qui sait, jusqu'en 1927 –, elle est occupée par la famille Dooms.*

*Cette famille d'agriculteurs doit alors se contenter d'un logis à une seule pièce de vie ; sous sa toiture pentue, le grenier est en effet non habitable. S'accolent, à gauche du logis, étable et porcherie plus basse. Les trois espaces communiquent : logis et étable au rez-de-chaussée, étable et porcherie via leur comble, servant de fenil. Quelque part entre 1866 et 1910 s'implante, de l'autre côté de la cour, une petite grange avec pigeonnier.*

*Au début du XXe siècle, après 1914, la ferme gagne en confort. Par l'extension du logis tout d'abord, qui superpose deux nouvelles pièces de vie : l'une connectée à la salle à manger, l'autre une chambre plafonnée à fenêtre vitrée, toutes deux directement reliées par une trappe. Puis dans un second temps par la transformation du comble des étable et logis en un demi-étage potentiellement habitable, même si ses nouvelles fenêtres ne sont closes que d'un simple volet.*

*La fenêtre côté cour du rez-de-chaussée de l'extension est pourvue de contrevents panneautés et d'un châssis à deux ouvrants à petit-bois, sans doute conçus sur le modèle de ceux que présentait alors la fenêtre de la salle à manger voisine. Quant aux portes de l'étable et du logis, elles sont sans doute déjà pourvues du vantail à planches verticales qu'elles conserveront jusque dans les années 1950.*

*C'est également après 1914 que l'entrée de la porcherie devient charretière, dotée d'un double vantail en planches également. Contre le pignon de l'extension vient en outre s'accoler une remise en appentis.*

*À partir de 1927, avec l'installation de la famille De Mesmaeker – Jules Konijn, sa femme et leurs quatre enfants – la ferme est convertie en une exploitation horticole. Des serres démontables sont installées sur le terrain. L'étable devient atelier en 1932 et la remise en appentis est remplacée par une serre avant 1944. En parallèle, la famille élève ou s'occupe de divers animaux : cheval, cochons, volaille, pigeons... Les parents dorment au rez-de-chaussée de l'extension, les enfants au demi-étage. La fenêtre du grenier surmontant la salle à manger est obturée, pour une raison inconnue.*

*La ferme est dotée de deux nouveaux conduits de cheminée, l'un remplaçant l'initial à la salle à manger, l'autre pour le nouvel atelier et la chambre aménagée au-dessus de celui-ci moyennant condamnation de la baie vers le fenil de la porcherie. C'est peut-être à cette époque également, si pas au moment de la création du demi-étage, que l'espace du grenier est divisé par des cloisons de planches pour former hall de nuit et réduit arrière. Ce dernier a pu servir de chambre à l'unique fille de Jules Konijn, Joséphine. Toujours aux alentours de 1930, les halls d'entrée et de nuit, ainsi que la salle à manger reçoivent un décor d'inspiration Art Déco : revêtements de sol en granito, enduit à reliefs pour les murs, parois de planches et portes, papier peint à motif floral et nouveau manteau de cheminée en céramique à la salle à manger.*

*Des années 1950 aux années 1990, la ferme est occupée par l'horticulteur qui lui vaudra son nom, Pie Konijn, avec sa femme et son fils unique. Dans les années 1960, il fera élargir les fenêtres avant des salle à manger et extension, cette dernière devenue un salon doté d'une cheminée. Dans les années 1990, toutes les huisseries de la ferme seront remplacées.*

*Depuis l'an 2000 et son acquisition par la Commune, la ferme n'a fait que se dégrader, alors que son intérêt patrimonial avait été pointé dès 1991, que son potentiel comme équipement d'intérêt collectif est reconnu depuis 1994 et qu'elle a bénéficié d'un classement en totalité en 2002. (Extrait de Ferme Pie Konijn, Rue du Broek 51, 1082 Berchem-Sainte-Agathe – Étude historique, février 2024, archistory (APEB) – jointe au dossier).*

## Historique de la demande

Après plusieurs années de déshérence, sans qu'aucun projet ne se concrétise, en décembre 2022, une convention est signée entre la commune et le CPAS, confiant à ce dernier le développement d'un projet visant l'aménagement de potagers et d'élevages de petits animaux sur le site, ainsi que la réhabilitation du bâtiment en ferme d'animation, en lien avec sa vocation agricole historique.

Depuis 2023, le dossier fait ainsi l'objet d'un accompagnement étroit de la DPC. Plusieurs étapes ont été engagées : désignation d'un auteur de projet en 2023, mise hors eau du bâtiment en 2024, et dépôt d'une demande de permis en 2025.

En 2024, un permis (03/PFU/1952844) a été délivré pour l'aménagement du site (non protégé). Des aménagements paysagers ont été réalisés en 2025, et le site accueille actuellement des potagers ainsi que de petits animaux (lapins, poules, moutons).

En juin 2025, l'ancienne porcherie s'effondre à la suite de la rupture de sa panne faîtière. À ce jour, l'état de la ferme demeure préoccupant et continue de se dégrader malgré les interventions engagées, notamment la mise hors eau réalisée en 2024.



État actuel du bâtiment (extrait du dossier)

## Analyse de la demande

Le projet concerne la restauration et la réaffectation de la ferme « Pie Konijn ». Dans un état de dégradation très avancé après plusieurs décennies d'abandon, il s'agit d'un ensemble rural vernaculaire, constitué progressivement au fil du temps sans plan d'ensemble, comprenant un corps de logis, une ancienne porcherie, une serre en appentis et un poulailler indépendant.

Le projet prévoit l'aménagement du bâtiment principal en ferme pédagogique, destinée à accueillir des classes, des groupes d'enfants et des activités liées à la nature et à la biodiversité. Une salle polyvalente est prévue pour ces usages, tandis que le reste du bâtiment permet la visite de la reconstitution du corps de logis de la ferme. Le site est également accessible aux habitants du quartier pour l'organisation d'activités et d'événements. L'ancien poulailler est réaffecté au stockage de la nourriture des animaux, des outils et des pellets. L'affectation en logement, initiale, n'a pas été retenue en raison, entre autres, de contraintes d'habitabilité (hauteurs sous plafond insuffisantes, faible éclairage), rendant cette option peu adaptée.

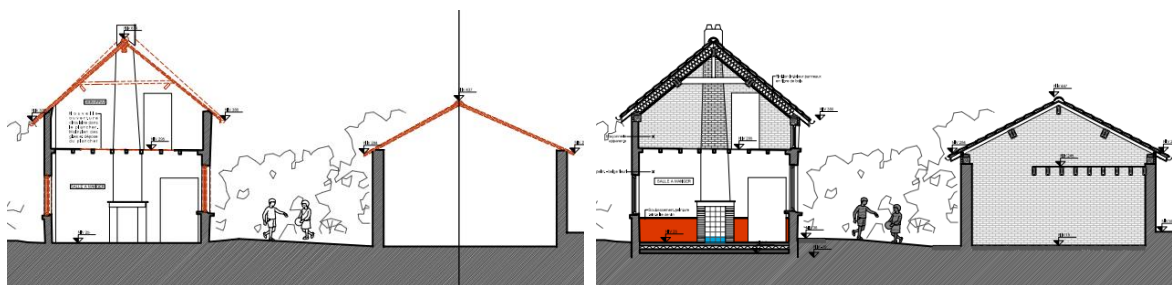
Sur le plan architectural, l'intervention vise la restauration de l'enveloppe en retrouvant les caractéristiques d'origine : restitution des baies dans leurs proportions initiales, réouverture d'ouvertures murées, remplacement des menuiseries par des modèles en bois inspirés du début du

XXe siècle (à petits bois, peints en vert), ajouts de volets, restauration des maçonneries avec finition à la chaux et soubassement foncé, etc. Les éléments instables sont reconstruits, tandis que certains détails (linteaux, appuis) sont remplacés à l'identique et d'autres conservés quand c'est possible. Un conduit de cheminée est supprimé.



Façade, situation existante et projetée, extraits du dossier

La toiture, réalisée selon des techniques artisanales et avec des moyens limités, fait l'objet d'une reconstruction complète, la structure existante étant trop dégradée et peu stable. Une nouvelle charpente traditionnelle est mise en place, adaptée à la géométrie irrégulière du bâtiment, intégrant une isolation et un renforcement structurel (poutre de ceinture en béton côté intérieur). Le débord de toiture est reconstitué. Les matériaux de couverture sont choisis dans la continuité de l'existant (tuiles de type flamand de récupération). La serre en appentis est également entièrement reconstruite, avec une nouvelle couverture.



Coupe, situation existante et projetée, extraits du dossier

Le projet traite les pathologies importantes du bâtiment, notamment les problèmes d'humidité ascensionnelle, par une combinaison de mesures : étanchéité des murs, nouvelles dalles de sol, injections et chauffage par le sol complété par des poêles à pellets. Cela induit e.a. la suppression du granito au rez-de-chaussée, dont l'état est particulièrement dégradé. Les techniques restent volontairement simples et apparentes (électricité en tubes acier, équipements limités) dans l'esprit de ce qui existait.

À l'intérieur, les finitions s'appuient sur des matériaux simples de coutume dans ce type de bâtiment et étayés par l'étude historique et l'examen de ce qui subsiste sur place (tomettes, carrelages, papiers peints) et parfois de récupération, avec des enduits à la chaux et des peintures. Certaines pièces conservent un aspect brut, notamment dans les espaces qui n'étaient historiquement pas finis.



Intérieur, situation projetée, extraits du dossier

L'étage, difficilement exploitable en raison de contraintes physiques et structurelles, est en grande partie rendu inaccessible au public. Le projet propose toutefois une « mise en scène » spatiale consistant à déposer partiellement les planchers afin de rendre visibles les pièces depuis le rez-de-chaussée. Cette approche permet de montrer la structure et l'organisation du bâtiment sans nécessiter une mise aux normes complète.

Enfin, le projet est envisagé en deux phases : une première consacrée à l'enveloppe du bâtiment, et une seconde au parachèvement intérieur, réalisée de manière progressive et participative (écoles, habitants), via un permis sur une durée de 10 ans.

### Avis

L'état du bâtiment est si dégradé qu'il n'est plus envisageable, aujourd'hui, de mener une opération de conservation-restauration selon l'approche et la méthodologie patrimoniales habituellement applicables à un bien classé. Face à ce constat, aussi désolant soit-il, la CRMS valide l'approche proposée : conserver le peu qui peut encore l'être et "reconstruire" le reste – en s'inspirant du caractère vernaculaire de la ferme, sans pour autant atteindre un niveau de restitution rigoureusement fidèle à l'identique.

La CRMS valide aussi la réaffectation en ferme pédagogique qu'elle trouve particulièrement cohérente, tant au regard de l'histoire du lieu que des usages actuels du site. Elle offre en outre une réelle

opportunité de redonner vie à cet ensemble patrimonial, au bénéfice du quartier, dans une démarche à la fois didactique et de transmission de la mémoire. Il s'agit d'une belle façon de redonner un sens à un précieux témoin historique du passé rural de la commune.

La CRMS considère que l'auteur du projet a fourni un travail de documentation et des propositions de grande qualité, fondés sur une solide étude historique pour atteindre l'objectif : faire revivre le lieu et en retrouver l'atmosphère, tout en évoquant l'allure ancienne du bâtiment sans en reproduire strictement la matérialité d'origine. Une telle reproduction aurait d'ailleurs été difficile, en raison des nombreuses transformations successives, qui rendent complexe la définition d'un état de référence précis. Le caractère du bâtiment repose en effet sur l'accumulation d'interventions variées et non homogènes, ainsi que sur sa mise en œuvre naïve et spontanée.

Concernant les aménagements intérieurs, le choix de renouer avec le caractère hétérogène des finitions est donc pleinement justifié. Une uniformisation des matériaux et des décors aurait été contraire à l'identité du bâtiment.

La CRMS rend donc un avis favorable au projet, assorti de quelques conditions. Celles-ci visent à affiner certains détails afin de mieux renouer avec le caractère vernaculaire et l'identité du lieu, pour valoriser la typologie rurale et agricole :

#### **De manière générale**

- Favoriser autant que possible l'utilisation de matériaux de remploi, ce qui est particulièrement bien adapté à l'approche du projet ;

#### **Façades :**

- Les linteaux en bois peints ont été systématisés en façade avant, mais on ne les retrouve pas sur les photos historiques. La CRMS suggère dans ces cas-là de conserver l'option des linteaux béton et de les peindre / chauler
- prévoir éventuellement une correction thermique à l'intérieur de type chaux chanvre

#### **Toiture**

- Traiter le détail du débord de toiture avec chevrons apparents de manière plus conforme à l'existant et vérifier la compatibilité de la sous-toiture en fibre de bois avec ce détail. La sous-toiture en fibre de bois doit s'arrêter au nu du mur de façade
- Veiller à rendre les gouttières aussi discrètes que possible et éviter de les souligner par une planche de rive.
- Renoncer à une tuile de rive, préférer un ragréage sous tuile ou un bourrelet en zinc discret.
- Choix de la tuile: rustique petit format type Pottelberg, idéalement de récupération (voir remarque générale).

#### **Serre**

- Reconstituer une véritable serre potagère, plutôt que la proposition actuelle d'un appentis en tôle. Privilégier une structure métallique en acier fin..

#### **Traitement des murs**

- Proscrire toute peinture filmogène. Privilégier silicate, argile, ou badigeon à la chaux, plus respirante, plutôt qu'une peinture siloxane.

- Reconsidérer l'usage d'un durcisseur sur les briques intérieures ; un simple chaulage pourrait constituer une alternative plus douce et plus fidèle au caractère du lieu.


### **Finitions**

- Respecter le caractère différencié des finitions existantes en optant pour des revêtements de sol et muraux distincts dans chacune des pièces.

La CRMS formule également des recommandations complémentaires concernant les abords, notamment l'ajout d'un banc ancien peint en vert, la restauration de la rocaille existante avec la statue de la Vierge et la restauration des abords, afin de renforcer la cohérence et l'ambiance du site.

Enfin, la Commission accueille favorablement le phasage du projet et son caractère participatif. Elle estime que les éventuelles imperfections liées à une réalisation plus « artisanale » ne constitueront pas un défaut, mais participeront au contraire à la continuité de l'esprit du lieu.

Veillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE  
Secrétaire



S. VAN ACKER  
Président

c.c. à : [pbernard@urban.brussels](mailto:pbernard@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels)